VÄNER FÖRVALTNING | phm partner

2025

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Talldungen

773200-0745



Assently: 5b2e60aba4678351200a082f1a9a889b1d89b3587551e91257dc48d02960a49c27cddc50e3cc5bcc8aa2d38de04d7d997c852912222c5278b65fd4a3212170aa

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Talldungen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet
Föreningens fastighet Björknäs 1:455 i Karlstads kommun består av två flerbostadshus i tre våningar med totalt 26 bostadsrätter samt en lokal. I fastigheten ingår även mark med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:
2 st 1 rum och kokvrå
3 st 1 rum och kök
15 st 2 rum och kök
6 st 3 rum och kök

Den totala boytan är ca 1 479 kvm. Lokalyta 108 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland.

Fastighetens tekniska status
Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Fastigheten saknar underhållsfond.

Föreningens lokaler
Föreningen har en lokal som hyrs ut till Skattkärrs Pizzeria.

Föreningsfrågor
Föreningen hade vid årets slut 30 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har inga överlåtelser skett.

Antalet anställda
Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året som gått
Styrelsen har inget att rapportera.

Assently: 5b2e60aba4678351200a082f1a9a889b1d89b3587551e91257dc48d02960a49c27cddc50e3cc5bcc8aa2d380e04d7d997c852912222c5278b65fd4a3212170aa

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2025-06-18 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Mikael Boström	Ledamot	Ordförande från 2026-01-01
Ricky Svensson	Ledamot	
Elsa Doyle	Ledamot	Ordförande till 2025-12-31
Ulrika Sjöberg	Ledamot	
Anna-Lena Romanov	Ledamot	
Sten Lundström	Suppleant	
Mikael Johansson	Suppleant	
Jan Strandhäll	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit sex protokollförda sammanträden. Dessutom har styrelsen haft flera informella träffar.

Arvode till styrelsen har utgått med 33 266 kronor exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Stefan Mott	Ordinarie
Vakant	Suppleant

Föreningens stadgar
Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2004-07-26.

Medlemsinformation

Årsavgifter
Årsavgifterna höjdes 3% 2025-10-01. Genomsnittlig årsavgift var ca 645 kr per kvadratmeter.

Fastighetsavgift
Fastigheten har värdeår 1957. Fastighetsavgift skall utgå 2025 med 0,3% på taxeringsvärdet alt. 1 724 kr per lägenhet och med 1% på lokaler.

Ekonomisk förvaltning
Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Assently: 5b2e60aba4678351200a082f1a9a889b1d89b3587551e91257dc48d02960a49c27cddc50e3cc5bcc8aa2d380e04d7d997c852912222c5278b65fd4a3212170aa

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	1 218	1 210	1 196	1 220
Resultat efter finansiella poster	61	-730	139	122
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	645	641	641	641
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	78,9	79,1	79,2	79,3
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 446	1 181	1 222	1 263
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 552	1 267	1 311	1 355
Räntekänslighet (%)	2,4	2,0	2,0	2,1
Sparande per kvm (kr/kvm)	153	39	188	227
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	333	424	297	209
Balansomslutning	4 160	3 641	4 380	4 263
Soliditet (%)	33,3	36,3	46,9	44,9

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Eget kapital

	Medlems-insatser	**Reservfond**	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	50 920	45 186	613 238	1 343 139	-729 840	**1 322 643**
Disposition av föregående års resultat				-729 840	729 840	**0**
Reserverings till yttre fond, enligt budget			14 084	-14 084		**0**
Uttag yttre fond			-595 000	595 000		**0**
Årets resultat					61 254	**61 254**
Belopp vid årets ugång	**50 920**	**45 186**	**32 322**	**1 194 215**	**61 254**	**1 383 897**

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	1 194 214
Årets resultat	61 254
Återstår till föreningsstämmans förfogande	**1 255 468**

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att av yttre fond avsättes	14 100
att i ny räkning överföres	1 241 368
Att balansera i ny räkning	**1 255 468**

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Assently: 5b2e60aba4678351200a082f1a9a889b1d89b3587551e91257dc48d02960a49c27cddc50e3cc5bcc8aa2d380e04d7d997c852912222c5278b65fd4a3212170aa

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Assently: 5b2e60aba4678351200a082f1a9a889b1d89b3587551e91257dc48d02960a49c27cddc50e3cc5bcc8aa2d380e04d7d997c852912222c5278b65fd4a3212170aa

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 209 674	1 197 362
Övriga rörelseintäkter		8 789	12 838
Summa rörelseintäkter		**1 218 463**	**1 210 200**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-878 221	-1 634 910
Övriga externa kostnader	4	-90 687	-119 523
Personalkostnader och arvoden	5	-38 209	-50 747
Avskrivningar	6, 7, 8	-110 000	-110 000
Summa rörelsekostnader		**-1 117 117**	**-1 915 180**
Resultat före finansiella poster		**101 346**	**-704 980**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		167	284
Räntekostnader för fastighetslån		-40 259	-25 144
Summa finansiella poster		**-40 092**	**-24 860**
Resultat efter finansiella poster		**61 254**	**-729 840**
Årets resultat		**61 254**	**-729 840**

Assently: 5b2e60aba4678351200a082f1a9a889b1d89b3587551e91257dc48d02960a49c27cddc50e3cc5bcc8aa2d380e04d7d997c852912222c5278b65fd4a3212170aa

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	1 763 413	1 813 413
Balkongrenovering	7	543 625	563 625
Värmeanläggning	8	420 381	460 381
Summa materiella anläggningstillgångar		**2 727 419**	**2 837 419**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	300 000	300 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**300 000**	**300 000**
Summa anläggningstillgångar		**3 027 419**	**3 137 419**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		588	2 866
Övriga kortfristiga fordringar		12 984	15 925
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	88 992	78 881
Summa kortfristiga fordringar		**102 564**	**97 672**
Kassa och bank			
Bank		1 030 009	405 542
Summa omsättningstillgångar		**1 132 573**	**503 214**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 159 992**	**3 640 633**

Assently: 5b2e60aba4678351200a082f1a9a889b1d89b3587551e91257dc48d02960a49c27cddc50e3cc5bcc8aa2d380e04d7d997c852912222c5278b65fd4a3212170aa

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 920	50 920
Reservfond		45 186	45 186
Fond för yttre underhåll		32 321	613 237
Summa eget kapital		**128 427**	**709 343**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 194 214	1 343 139
Årets resultat		61 254	-729 840
Summa eget kapital		**1 383 895**	**1 322 642**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11	468 500	1 808 750
Summa långfristiga skulder		**468 500**	**1 808 750**
Kortfristiga skulder			
Kabeltvfond		92 285	92 285
Övriga skulder till kreditinstitut	11	1 826 750	65 000
Förskott från kunder		0	3 505
Leverantörsskulder		215 231	148 377
Källskatt		7 144	8 351
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	48 709	90 947
Förskottsbetalda årsavgifter		117 478	100 776
Summa kortfristiga skulder		**2 307 597**	**509 241**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 159 992**	**3 640 633**

Assently: 5b2e60aba4678351200a082f1a9a889b1d89b3587551e91257dc48d02960a49c27cddc50e3cc5bcc8aa2d380e04d7d997c852912222c5278b65fd4a3212170aa

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		61 254	-729 840
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		110 000	110 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**171 254**	**-619 840**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		2 278	-2 866
Förändring av kortfristiga fordringar		-7 170	-35 919
Förändring av leverantörsskulder		66 854	109 329
Förändring av kortfristiga skulder		-30 248	-53 866
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**202 968**	**-603 162**
Finansieringsverksamheten			
Amortering		421 500	-65 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**421 500**	**-65 000**
Årets kassaflöde		**624 468**	**-668 162**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		405 542	1 073 705
Likvida medel vid årets slut		**1 030 010**	**405 543**

Assently: 5b2e60aba4678351200a082f1a9a889b1d89b3587551e91257dc48d02960a49c27cddc50e3cc5bcc8aa2d380e04d7d997c852912222c5278b65fd4a3212170aa

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror redovisas i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll
Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar
Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan på 94 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån
Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod.

Assently: 5b2e60aba4678351200a082f1a9a889b1d89b3587551e91257dc48d02960a49c27cddc50e3cc5bcc8aa2d380e04d7d997c852912222c5278b65fd4a3212170aa

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift
Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614).

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter
Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt
Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet
Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret.

Sparande per kvadratmeter
Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvadratmeter
Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Assently: 5b2e60aba4678351200a082f1a9a889b1d89b3587551e91257dc48d02960a49c27cddc50e3cc5bcc8aa2d380e04d7d997c852912222c5278b65fd4a3212170aa

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	954 549	947 443
Hyror bostäder	104 364	104 364
Hyror garage och parkeringsplatser	28 000	26 000
Kabel-TV & Bredband	122 761	119 555
	1 209 674	**1 197 362**

I årsavgiften ingår el, värme och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel avtal	38 644	27 819
Fastighetsskötsel beställ	0	6 325
Reparation och underhåll	71 033	87 376
Planerat underhåll	0	595 000
El	404 901	423 460
Fjärrvärme	31 830	158 328
Vatten och avlopp	91 531	91 698
Sophämtning (renhållning)	21 595	24 455
Snöröjning & sandning	15 875	32 130
Fastighetsförsäkring	34 138	34 979
Bevakningskostnader	8 929	8 044
Kabel-tv & bredband	108 797	99 324
Trädgårdskostnader och vä	17 650	15 194
Fastighetsavgift	33 298	30 778
Summa	**878 221**	**1 634 910**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvode	11 594	10 954
Arvode för ekonomisk förvaltning	48 144	51 044
Förvaltningskostnader bes	11 367	29 751
Övrig administration	11 633	8 259
Diverse övr kostnader	7 948	19 515
Summa	**90 686**	**119 523**

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode	33 266	31 266
Vicevärdsarvode	0	11 552
Sociala kostnader	4 943	7 929
Summa	**38 209**	**50 747**

Assently: 5b2e60aba4678351200a082f1a9a889b1d89b3587551e91257dc48d02960a49c27cddc50e3cc5bcc8aa2d380e04d7d997c852912222c5278b65fd4a3212170aa

Not 6 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 694 973	4 694 973
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4 694 973**	**4 694 973**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 881 560	-2 831 560
Årets avskrivningar	-50 000	-50 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 931 560**	**-2 881 560**
Utgående redovisat värde	**1 763 413**	**1 813 413**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnader	7 502 000	7 149 000
Taxeringsvärden mark	2 489 000	2 002 000
Summa	**9 991 000**	**9 151 000**
Bokfört värde byggnader	1 763 413	1 813 473
Bokfört värde mark	0	0
Summa	**1 763 413**	**1 813 473**

Not 7 Balkongrenovering

	2025	2024
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 003 625	1 003 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 003 625**	**1 003 625**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-440 000	-420 000
Årets avskrivningar	-20 000	-20 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-460 000**	**-440 000**
Utgående redovisat värde	**543 625**	**563 625**

Assently: 5b2e60aba4678351200a082f1a9a889b1d89b3587551e91257dc48d02960a49c27cddc50e3cc5bcc8aa2d380e04d7d997c852912222c5278b65fd4a3212170aa

Not 8 Värmeanläggning

	2025	2024
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 395 273	1 395 273
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 395 273**	**1 395 273**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-934 892	-894 892
Årets avskrivningar	-40 000	-40 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-974 892**	**-934 892**
Utgående redovisat värde	**420 381**	**460 381**

Not 9 Andelar i aktie och fondinnehav

	2023	2022
Placeringsfond		
Bokfört värde	300 000	300 000

Marknadsvärde 2025-12-31 i placeringsfond var 421 259 kr.

Assently: 5b2e60aba4678351200a082f1a9a889b1d89b3587551e91257dc48d02960a49c27cddc50e3cc5bcc8aa2d380e04d7d997c852912222c5278b65fd4a3212170aa

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Bevakningskostnader	9 679	8 929
Förutbetalda försäkringspremier	38 803	38 105
Vänerförvaltning AB	13 545	13 161
Fastighetsskötsel	9 807	9 661
Telia	9 132	9 025
Amortering och räntor	8 026	0
	88 992	**78 881**

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amortering 2025-12-31	Lånebelopp 2025-12-31
Nordea	1,31	2026-06-17	65 000	1 808 750
Nordea	2,82	2027-01-11	18 000	486 500
Totalt			**83 000**	**2 295 250**
Kortfristig del av långfristig skuld				1 826 750
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				**468 500**

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca. 1 880 250 kr om fem år.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntor	4 188	1 023
El	42 568	46 978
Fjärrvärme	0	40 826
Renhållning	1 834	1 821
Påminnelseavgifter	120	300
	48 710	**90 948**

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	4 139 600	4 139 600
Summa	**4 139 600**	**4 139 600**

Assently: 5b2e60aba4678351200a082f1a9a889b1d89b3587551e91257dc48d02960a49c27cddc50e3cc5bcc8aa2d380e04d7d997c852912222c5278b65fd4a3212170aa

Årsredovisningen beslutades 2026-04-16

Skattkärr

Underskriven den dag som framgår av respektive ledamots elektroniska underskrift

Mikael Boström
Ordförande

Ricky Svensson
Ledamot

Ulrika Sjöberg
Ledamot

Elsa Doyle
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stefan Mott
Godkänd revisor

Assently: 5b2e60aba4678351200a082f1a9a889b1d89b3587551e91257dc48d02960a49c27cddc50e3cc5bcc8aa2d380e04d7d997c852912222c5278b65fd4a3212170aa

Följande handlingar har undertecknats den 21 maj 2026

Årsredovisning Talldungen 2025.pdf
(1482446 byte)
SHA-512: 47966082902b8aa8f2a8ee46713273ca6c83a
2a0473ec7a519c5bcc821ab670f2f455a726acfcd899d7
eb773e0f34455cbc3c07179835cd8f6201cd9fb4244eb

Underskrifter

2026-05-20 20:17:48 (CET)

Elsa Doyle

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-21 13:13:29 (CET)

Hans Ricky Svensson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-20 22:49:56 (CET)

Mikael Boström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-20 11:44:38 (CET)

Ulrika Sjöberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-21 13:28:24 (CET)

Stefan Mott

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

Undertecknandet intygas av Assently

Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka https://app.assently.com/case/verify
SHA-512:
5b2e60aba4678351200a082f1a9a889b1d89b3587551e91257dc48d02960a49c27cddc50e3cc5bcc8aa2d380e04d7d997c852912222c5278b65fd4a3212170aa

Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF TALLDUNGEN
Org.nr 773200-0745

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF TALLDUNGEN för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar
Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig

Assently: 7591b032348adc1dbc82852696e0210b013abe4d80c8912103e681dfb4266163a70fc1058bd79767f4d66e2ac4a6e2ff7bda87fdf1c432a3987b689695585fbf

felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF TALLDUNGEN för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Assently: 7591b032348adc1dbc82852696e0210b013abe4d80c8912103e681dfb4266163a70fc1058bd79767f4d66e2ac4a6e2ff7bda87fdf1c432a3987b689695585fbf

Revisorns ansvar
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Karlstad

Min revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av digital signering.

_____
Stefan Mott
Godkänd revisor

Assently: 7591b032348adc1dbc82852696e0210b013abe4d80c8912103e681dfb4266163a70fc1058bd79767f4d66e2ac4a6e2ff7bda87fdf1c432a3987b689695585fbf

Följande handlingar har undertecknats den 21 maj 2026

BRF Talldungen Revisionsberättelse 2025-01-01-2025-12-31.pdf
(144107 byte)
SHA-512: 41a0f8c867ce01f6b39c9c85cd4beb49527f7
6c2d950d785299a28a18bced3c3bbcc70c0c2a62d865c2
273238dc1a50906a68e60dad6b5d711e9290ee11351c6

Underskrifter

2026-05-21 13:42:49 (CET)

Stefan Mott

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

Undertecknandet intygas av Assently

Revisionsberättelse 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka https://app.assently.com/case/verify
SHA-512:
7591b032348adc1dbc82852696e0210b013abe4d80c8912103e681dfb4266163a70fc1058bd79767f4d66e2ac4a6e2ff7bda87fdf1c432a3987b689695585fb
f

Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.